



RGCCQ

REGROUPEMENT
DES GESTIONNAIRES
ET COPROPRIÉTAIRES
DU QUÉBEC

Note complémentaire – Application de l’article 1068.1 C.c.Q. et projet de règlement

**Présenté à Mme France-Élaine Duranceau, ministre responsable de
l’Habitation**

**Par Me Yves Joli-Coeur, avocat émérite, membre du comité consultatif sur la
copropriété (2012) et président du Regroupement des gestionnaires et
copropriétaires du Québec**

23 mai 2025

Madame la Ministre,

Dans le cadre des échanges informels que j'ai eus avec une représentante de la Société d'habitation du Québec concernant le projet de règlement découlant du projet de loi 16, j'ai compris que l'interprétation envisagée de l'article 1068.1 du Code civil du Québec serait à l'effet que l'attestation du syndicat sur l'état de la copropriété ne pourrait être exigée qu'après la signature d'une promesse d'achat.

Cette interprétation nous apparaît restrictive et contraire à l'esprit de la réforme. En tant que membre du comité consultatif ayant proposé cette disposition, je tiens à rappeler que l'intention du législateur était précisément de permettre au vendeur de transmettre une information complète à l'acheteur **dès la mise en marché** de sa fraction, et non à une étape ultérieure.

L'article 1068.1 C.c.Q. énonce ce qui suit :

« Celui qui vend une fraction doit, en temps utile, remettre au promettant-acheteur une attestation du syndicat sur l'état de la copropriété, dont la forme et le contenu sont déterminés par règlement du gouvernement. À cette fin, le syndicat remet dans un délai de 15 jours l'attestation au copropriétaire qui en fait la demande. Ces obligations existent à compter de la nomination d'un nouveau conseil d'administration, après la perte de contrôle du promoteur sur le syndicat. »

Or, si l'attestation ne pouvait être produite **qu'après la signature d'une promesse d'achat**, cela placerait le copropriétaire-vendeur dans une situation juridique et pratique inacceptable : **un véritable no man's land transactionnel**. Ce dernier se verrait privé de la possibilité de remettre à l'acheteur, au moment stratégique de la signature de l'offre d'achat, des informations pourtant essentielles à une décision éclairée. Ce vide documentaire pourrait miner la confiance de l'acheteur, ralentir le processus de vente, ou encore engendrer des litiges ultérieurs.

Ce constat a d'ailleurs été unanimement partagé par les participants au **Forum du 11 mai 2012**, tel que consigné dans le rapport du comité consultatif :

« L'accès à l'information détenue par le syndicat pour un acheteur qui effectue une vérification diligente est la plupart du temps une chose très difficile [...] Même le copropriétaire vendeur a souvent de la difficulté à obtenir cette information et ne peut la transmettre à son courtier. Il s'agit d'un réel problème. Un **CONSENSUS** a été atteint à l'effet de rendre obligatoire pour le syndicat [...] la divulgation des informations demandées par les acheteurs. »

C'est pourquoi nous recommandons que le règlement définisse **une attestation aussi complète que possible**, en s'inspirant notamment du contenu du formulaire DRCOP (Demande de renseignements au syndicat des copropriétaires), actuellement utilisé par les courtiers via l'OACIQ. Une telle harmonisation permettrait:

- d'éviter une multiplication inutile des démarches (DRCOP, attestation 1068.1, puis attestation 1068.2) ;
- de clarifier les responsabilités respectives du syndicat et des professionnels de l'immobilier ;
- et surtout, **d'offrir à l'acheteur une information fiable, complète et uniforme dès la mise en marché**, dans un esprit de transparence et de protection du consommateur.

Nous anticipons également que la SHQ pourra accompagner cette réforme par des guides ou outils à l'intention des syndicats, ce qui rend d'autant plus crucial un **contenu réglementaire bien structuré, pragmatique et accessible**, notamment pour les conseils d'administration composés de bénévoles.

En conclusion, il est impératif que le règlement ne verrouille pas l'accès à l'information en l'associant uniquement à l'étape de la promesse d'achat. **Il doit permettre au vendeur de demander et d'obtenir l'attestation dès qu'il envisage de vendre**, afin de respecter l'objectif de transparence de la réforme et d'assurer la sécurité juridique de toutes les parties.

Veuillez agréer, Madame la Ministre, l'expression de ma haute considération.



Yves Joli-Cœur, avocat émérite
Président du Regroupement des gestionnaires et copropriétaires du Québec
Membre du comité consultatif sur la copropriété